

GENERALITES :

Au niveau cadastral la propriété est sur 3 parcelles :

Parcelle 150 qui est une dépendance qui devait servir au boulanger pour stockage, cette dépendance est située en face de la partie principale, l'autre Côté de la rue.

La parcelle 115 qui est l'essentiel : maison et cour arrière

La parcelle 1072 qui est un morceau du jardin

Il s'agit d'une ancienne boulangerie

Occupation : le bien est libre et à l'abandon.

Etat :

- La toiture de la dépendance parcelle 150 est en ardoises en état d'usage .
- Concernant la toiture de la maison parcelle 115, on trouve du fibrociment recouvert de tuiles en mauvais état sur la partie avant, de l'ardoise sur la plus grande partie, du fibrociment sur la partie garage arrière. Les portes et fenêtres sont à changer, la chaudière à fioul est en partie démontée, l'électricité est à refaire, il y a eu un début de restauration, des gaines avec des boîtiers pendent du plafond au rez-de chaussée.
- La cour arrière est envahie de ronces, on ne peut pas y aller.

MAISON PRINCIPALE PARCELLE 115 :

Extérieur : sur l'arrière un jardin envahi de ronces auquel on peut accéder par un portillon coté impasse du fournil. On peut y accéder de l'intérieur par le garage, enfin il y a une porte dans le garage mais invisible à l'extérieur du fait de ronces.

Sur l'avant un espace goudronné servant de parking.

Une fenêtre a été bouchée en façade, c'est la salle de bain actuelle, cette fenêtre a été remplacée par un hublot ovale.

INTERIEUR :

AU REZ DE CHAUSSEE :

COULOIR : surface 8.45 m2

- Porte pvc état d'usage,
- Sol carrelage ancien,
- Murs peinture hors d'usage,
- Plafond puits de jours à changer,

BUREAU OU ANCIENNE BOUTIQUE : surface 10.89 m2

- Deux portes intérieures d'accès en bois hors d'usage,
- Porte bois et vitre donnant sur l'extérieur, elle est hors d'usage
- Sol carrelage ancien,
- Murs labris et peinture, le tout est hors d'usage,

- Plafond polystyrène hors d'usage,

SALLE DE BAINS : surface 7.63m²

Un début de restauration a été fait car les éléments sont présents.

- Fenêtre ovale pvc bon état,
- Sol carrelage,
- Plan en bois avec deux vasques et un miroir en bon état,
- Baignoire d'angle pvc en état d'usage,
- Bac à douche en partie posé,
- Murs lambris pvc

SEJOUR : 19.40 m²

La pièce est aveugle et il n'y a pas d'électricité

- Sol carrelage ancien,
- Mur tapisserie hors d'usage,
- Des gaines électriques avec les boitiers pendent, signe d'un début de restauration,
- Murs tapisserie très ancienne,
- Petite cheminée en mauvais état,

CUISINE : surface 18.50 m²

La pièce est aveugle, il y a des briques de verre.

- Sol carrelage ancien,
- Aucune cuisine aménagée,
- Murs peinture et faïence hors d'usage, le plafond est moisi,
- On trouve dans cette pièce l'escalier permettant l'accès aux chambres.

GARAGE : surface 38.14 m²

Il est situé sur la partie arrière entre la cuisine et le jardine.

- Toiture fibrociment,
- Sol ciment,
- Murs bruts et en partie recouverts de pvc,
- Portail double en tôles donnant sur l'impasse, à changer
- Porte pvc donnant sur le jardin
- Présence d'une cuve à fioul rouillée,
- Présence d'une chaudière dont des morceaux sont démontés
- Présence de toilettes dans le garage. Tout est hors d'usage,

FOURNIL : 41.20 m²

Il est situé dans la partie gauche de la parcelle,

- Fenêtre en bois hors d'usage donnant sur la rue Drouyneau de brie
- On peut y accéder de l'extérieur par une porte en bois hors d'usage, donnant sur le parking,

- On peut y accéder de l'intérieur par une porte se trouvant au fond du couloir près de la salle de bains,
- Sol ciment,
- Le four est resté mais on voit qu'il y a eu le feu. Le four semble hors d'usage.

Dans cette partie on trouve un escalier en bois permettant l'accès à l'étage au-dessus de cette partie. En haut le grenier est découpé en plusieurs pièces dont on voit qu'on a eu l'idée de les emménager. Les poutres sont basses et je dois me pencher pour passer. En façade il y a une porte double permettant de monter la farine directement de la rue.

PREMIER ETAGE :

Accès par un escalier en bois qui donne sur un petit palier.
Les murs sont couverts de lambris
Une fenêtre bois donnant sur l'avant de la maison.

CHAMBRE 1 : surface 14.13 m2

- Sol parquet stratifié bas de gamme, état d'usage
- Murs tapisserie démodée à refaire,
- Plafond lambris
- Fenêtre pvc avec persiennes en état d'usage,

CHAMBRE 2 surface 18.62 m2

- Sol parquet stratifié bas de gamme, état d'usage
- Murs tapisserie démodée à refaire,
- Plafond lambris
- Fenêtre pvc avec persiennes en état d'usage,

PARCELLE 1072 :

Si l'on regarde le cadastre cette petite parcelle n'est qu'un morceau du jardin situé derrière le portillon d'accès. C'est sur cette petite parcelle qu'est situé le portillon qui permet d'accéder au jardin de l'impasse.

INCERTITUDE :

Une fois entrée par le portillon je constate qu'il y a un accès à une dépendance QUI POURTANT SUR LE CADASTRE EST SUR LA PARCELLE 869 de la voisine. Donc si l'on se fie au cadastre, la parcelle 1072 bénéficierait d'une porte d'entrée dans une dépendance intégrée à la parcelle 869. L'occupante de la parcelle 869 rencontrée car elle sortait de chez elle m'a indiqué que cette dépendance n'est pas à elle mais fait bien partie de la parcelle du voisin dont de la 1072 ou de la 115, elle-même ayant accès à ses dépendances de son côté. Au vu des éléments dont je dispose, il ne m'est pas possible de dire si cette dépendance est visée par la vente ou non.

En effet :

- suivant le cadastre elle ferait partie de la 869 donc serait à la voisine.
- Sur les lieux et vue la configuration, la seule entrée étant sur la parcelle 1072, elle serait visée par la procédure.
- L'acte notarié qui m'a été remis n'apporte pas de solution, faisant juste mention d'une cour et d'une dépendance au fond.

J'ai alors appelé l'Etude de Notaire CAGNARD-ROY à Airvault, successeur de Me MOREAU rédacteur de l'acte.

En deux semaines j'ai appelé 4 fois, à chaque fois j'ai eu une collaboratrice. Cette dernière a ressorti l'acte et le plan et je lui ai expliqué le soucis. Cette dernière m'a indiqué que l'on allait me rappeler après avoir demandé à Me ROY de regarder.

Enfin le 8/11/2021 j'ai rappelé et on m'a passé Me ROY qui m'a répondu qu'il lui fallait un écrit alors même qu'elle avait comme moi le plan, l'acte et les explications que j'avais données. Cette dernière ne m'a apporté aucune réponse campant sur sa position de demander un écrit malgré l'urgence dont je lui ai fait part.

Dans le doute le diagnostic a été effectué et le descriptif de cette dépendance figure ci-après :

- Sol intérieur terre battue,
- Murs bruts.
- Plafond vieux planché avec un espace pour mettre une échelle, ce qui laisse entrevoir le dessous de la toiture et des traces d'infiltrations
- La toiture en tuiles est en mauvais état

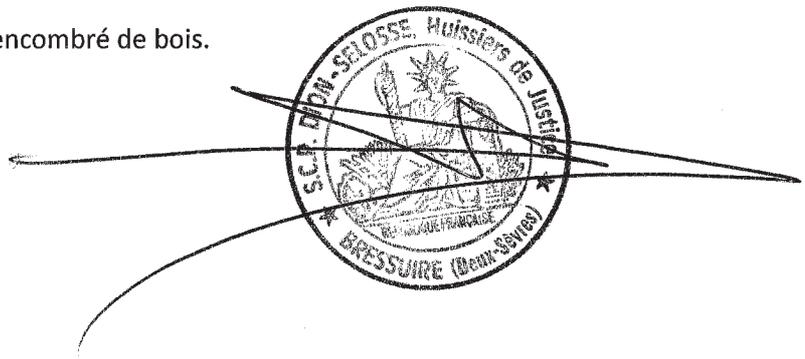
PARCELLE 150 : intérieur non accessible

Il s'agit d'une dépendance située de l'autre côté de la rue Drouyneau de brie.

Les murs sont bruts,

La toiture est en ardoises et semble en bon état

Par un trou je peux voir que tout est encombré de bois.



PARCELLE 150 :



PARCELLE 115 ET 1072 :

Coté rue Drouyneau de Brie



Coté impasse du Fournil

Dépendance sur
la 869 mais avec
entrée coté 1072



ENTREE



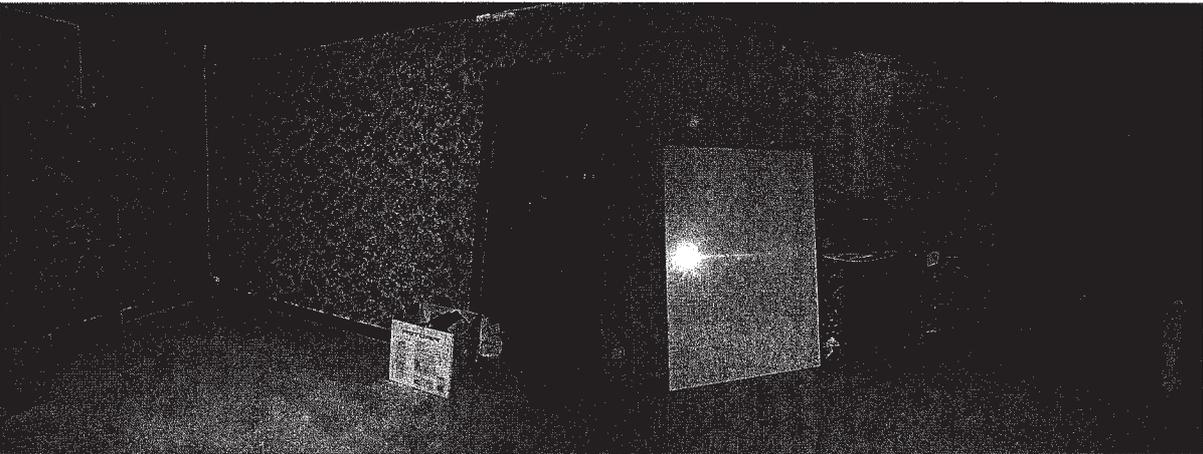
BUREAU ANCIENNE BOUTIQUE



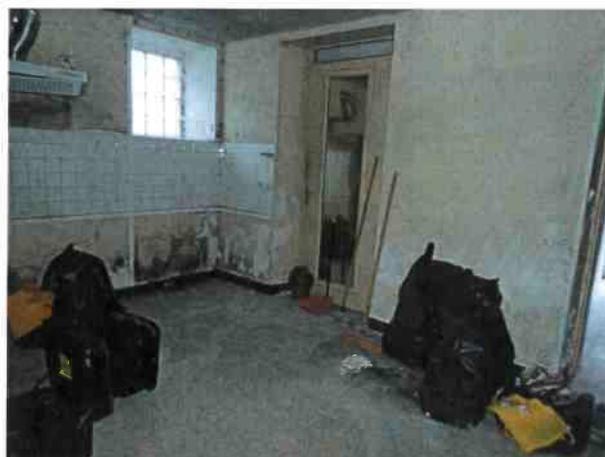
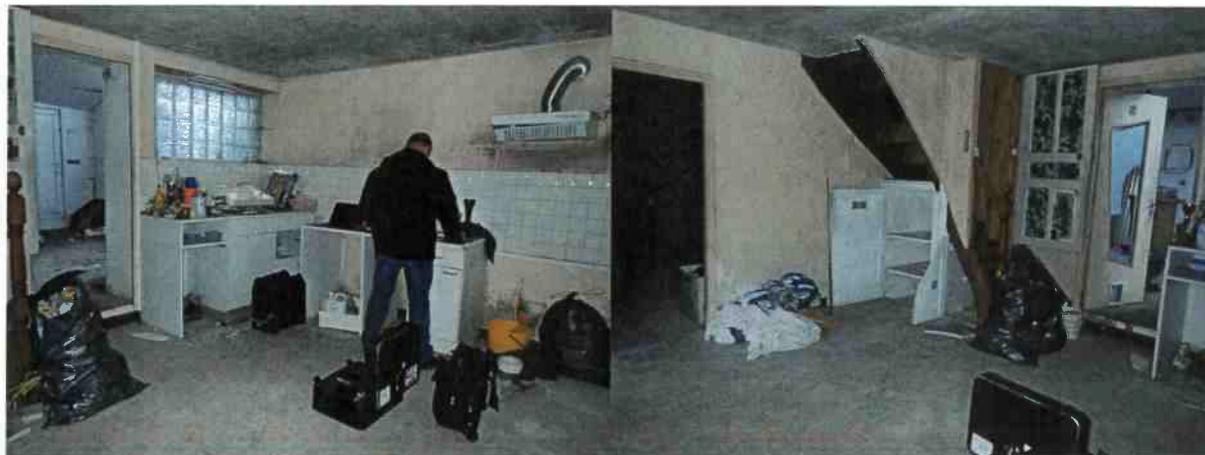
SALLE DE BAINS



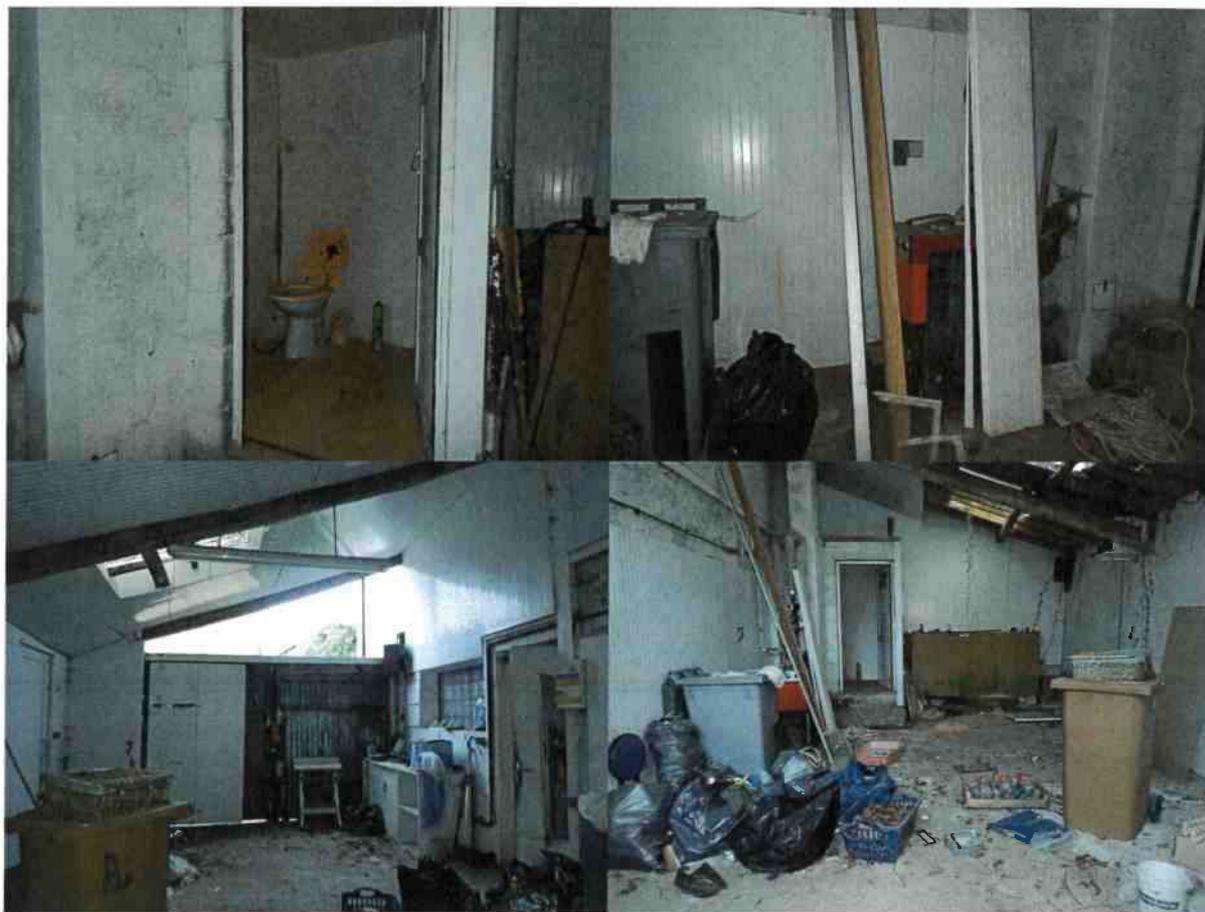
SEJOUR



CUISINE



GARAGE



ESCALIER PALLIER ET CHAMBRES :





LE FOURNIL ET L'ETAGE AU DESSUS DU FOURNIL :





INTERIEUR DE LA DEPENDANCE AVEC ENTREE COTE 1072 ET FIGURANT AU CADASTRE SUR LA 869



Telles sont les constatations que j'ai faites auxquelles est joint le plan cadastral.

Acte enregistré au répertoire du mois d'octobre 2021

COUT 729 EUROS 20 CENTIMES TVA 20% COMPRISE

| | |
|------------|---------------|
| EMOLUMENT | 600,00 |
| TRANSPORT | 7,67 |
| HT | 607,67 |
| TVA | 121,53 |
| TTC | 729,20 |



Département :
DEUX-SEVRES

Commune :
PLAINE-ET-VALLEES

Section : D
Feuille : 054 D 02

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 26/10/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC
171 Avenue de Paris B.P. 59126 79061
79061 NIORT CEDEX 9
tél. 05 49 09 98 65 -fax
ptgc.deux-sevres@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

